PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Sherbrooke

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Printemps 2007

Le marché du travail poursuivra son expansion

L'économie québécoise est en croissance depuis 10 ans, et ce, bien que le secteur manufacturier soit malmené depuis quelques années par un dollar canadien élevé par rapport à la devise américaine ainsi que par des pressions accrues de la part de la concurrence étrangère, plus particulièrement de l'Asie. Les prévisions portant sur le produit intérieur brut (PIB) montrent que la prospérité économique se poursuivra au cours des deux prochaines années : pour 2007 et 2008, on prévoit une croissance du PIB de l'ordre de 1,7 % et de 2,3 %, respectivement.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke[1], la bonne tenue de l'économie se traduira par une légère expansion du marché du travail. La croissance anticipée (+1 %) du nombre de personnes au travail au cours des deux prochaines années entraînera la création de 1 000 emplois, cette année, et de 900, l'an prochain. L'essentiel de la progression proviendra du secteur des services à la production (transport, entreposage, immobilier et location, finance, assurances, services professionnels, scientifiques et techniques, gestion d'entreprises,

Table des matières

1 Le marché du travail poursuivra sa progression

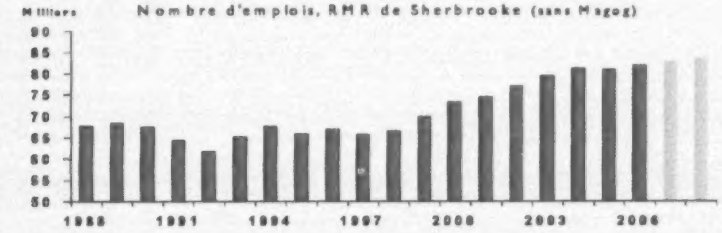
2 Un ralentissement s'annonce du côté des mises en chantier

3 Moins de ventes de propriétés existantes à court terme.

4 Résumé des prévisions.

Figure 1

Le marché du travail poursuivra son expansion



Source : SCHL p : prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

SCHL CMHC

soutien administratif, etc.). L'ensemble du secteur des services représente près de deux emplois sur trois en Estrie.

La vigueur du marché du travail permettra à Sherbrooke d'afficher un bilan positif au chapitre de la migration intra provinciale pendant la période visée par les prévisions. Elle favorisera également l'installation de migrants étrangers dans la région.

Puisqu'un emploi sur deux sera à temps plein, on aurait pu prévoir que cela aurait un impact important sur la demande de maisons, et ce, d'autant plus que la confiance des consommateurs s'améliore de façon globale. Il n'en reste pas moins que le nombre de ménages qui pensent que c'est un « bon temps pour acheter » une maison ou une auto n'a pas fini de diminuer. Conséquemment, l'impact de la création d'emplois sur la demande de maisons risque d'être moindre qu'en d'autres circonstances. Ce sont donc la rénovation et la demande de logements locatifs qui bénéficieront le plus de l'expansion du marché du travail.

Les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et en 2008, sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation. Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations. En 2007 et en 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Un ralentissement s'annonce du côté des mises en chantier

Les mises en chantier amorceront un léger repli (-7 %) cette année, et leur nombre passera de 1 545 en 2006 à 1 435 en 2007. Le ralentissement s'étendra à 2008 puisque, à ce moment-là, les mises en chantier s'établiront à 1 300. Malgré ce recul, le dynamisme de la construction résidentielle demeurera important, car la production d'unités sera supérieure au niveau moyen enregistré depuis le début des années 1990, soit 1 050 logements. Cette performance s'explique par la faiblesse des taux hypothécaires qui facilite la réalisation des projets immobiliers, par une économie locale qui continue de créer de l'emploi et par la venue d'un nombre important d'immigrants.

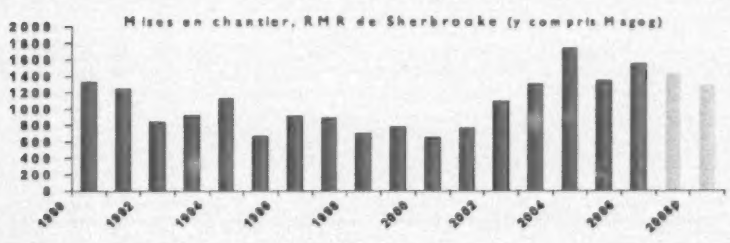
L'an dernier, la construction d'une résidence pour aînés comprenant 279 logements a fait bondir les mises en chantier de logements locatifs, qui ont atteint le chiffre de 779. Comme cet ensemble d'habitation répondra à une demande de la part des Sherbrookois âgés de 75 ans et plus, évaluée à deux ans, et comme le stock de logements inoccupés permet un choix intéressant, la production de logements destinés à ce segment de marché ralentira, et quelque 80 unités seront mises en chantier à Magog, où l'offre est relativement moins abondante.

Pour sa part, la production de logements locatifs traditionnels va bon train, car les marchés locatifs de Sherbrooke et de Magog demeurent serrés (taux d'inoccupation de 1,2 % et de 1,6 % respectivement, en octobre dernier) et favorisent la construction de nouvelles unités. Malgré des loyers élevés en raison de l'importance des coûts de construction, l'écoulement va bon train. On n'observe pas d'accumulation d'unités récentes ni de logements dispendieux. En octobre dernier, seulement 1 % des appartements dont le loyer était supérieur à 800 $ étaient inoccupés.

En 2007, le dynamisme de la production destinée au marché locatif traditionnel permettra de limiter à moins de 100 unités la variation à la baisse des mises en chantier de logements locatifs et d'éviter en partie un repli marqué de l'activité dans le créneau des logements locatifs pour aînés. Cette année, on entreprendra la

Figure 2

Les mises en chantier amorcent un déclin



Source : SCHL p : prévisions

construction de 700 unités locatives. En 2008, en raison de la hausse anticipée du taux d'inoccupation des logements locatifs cette année (1,7 %), une baisse plus importante de l'activité sera enregistrée, et environ 580 unités locatives seront bâties.

Les mises en chantier d'habitations en propriété absolue (en grande partie des maisons) vont également reculer en 2007, en partie par suite de l'écart grandissant entre le prix des maisons neuves et celui des maisons existantes. Cet écart, qui était de 20 000 $ en 2005, se chiffrait à 24 100 $ en 2006. Il atteint donc 13 %, soit le même niveau qu'en 2001. Cette situation devrait inciter certains consommateurs à opter pour une maison existante au cours des mois à venir ou à retarder leur projet d'achat. Le choix toujours plus grand de maisons existantes à vendre facilitera leur décision. Le recul des mises en chantier sera cependant faible (une cinquantaine d'unités seulement). Au total, 655 habitations en propriété absolue seront mises en chantier cette année comparativement à 709, l'an dernier. Les maisons jumelées et en rangée seront davantage touchées par ce ralentissement que les maisons individuelles, mais on observera une baisse de l'activité pour chacun de ces segments de marché.

Pour 2008, on prévoit une stabilisation des mises en chantier d'habitations en propriété absolue (en réalité une hausse de quelques unités). La confiance des consommateurs se raffermira à la suite d'une nouvelle année caractérisée par la création d'emplois, la stabilisation relative des taux hypothécaires, le versement du règlement de l'équité salariale par le gouvernement provincial ainsi que la progression généralisée des salaires. Cela incitera certains ménages à réaliser les projets qu'ils caressent en matière d'habitation.

Les mises en chantier de copropriétés progresseront légèrement à court terme pour atteindre le chiffre de 80 en 2007 (57 en 2006). Le vieillissement de la population, l'achat par des personnes seules et la présence d'un potentiel de villégiature (dans Magog) soutiennent la demande de ce type d'habitations.

Moins de ventes de propriétés existantes à court terme

Après six années durant lesquelles les ventes de propriétés existantes effectuées par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®) ont été relativement très élevées, le nombre des transactions diminuera de 9 % en 2007, dans la RMR de Sherbrooke (y compris Magog). En effet, 1 625 propriétés, principalement des maisons, changeront de propriétaire cette année contre 1 790, un an auparavant. Ce résultat est principalement attribuable à un certain devancement des achats au cours des dernières années, phénomène susceptible de survenir quand le marché est en surchauffe ou très serré (on veut acheter pendant qu'il est encore temps et pour éviter une partie des hausses de prix importantes anticipées). Le marché de la revente s'étant relâché au cours de l'année dernière et la progression des prix ayant été inférieure à 10 %, l'urgence de passer à l'action se fait moins sentir pour les acheteurs de maisons plus dispendieuses (175 000 $ et plus). Le desserrement qui reprendra sur le marché locatif en 2007 contribuera également à la baisse des ventes de maisons existantes, car le marché locatif offrira plus de choix pour répondre aux besoins des ménages, ce qui entraînera une réduction des achats d'habitations.

Dès 2008, les ventes remonteront légèrement pour s'établir à 1 700. Ce mouvement sera soutenu par un accroissement du nombre de maisons à vendre ainsi que par une économie en meilleure santé et des conditions de financement toujours favorables. En effet, les capitaux vont demeurer abondants, et le marché financier continuera de favoriser les emprunteurs et non les déposants.

Le repli des ventes à court terme viendra soutenir la remontée des inscriptions afin d'entraîner un nouveau desserrement du marché de la revente. Le ratio vendeurs/acheteur devrait cependant demeurer inférieur à 8/1 pendant la période visée par les prévisions. Le marché demeurera donc favorable aux vendeurs. En 2006, le ratio atteignait 6/1 et confirmait la fin de la surchauffe sur le marché dans son ensemble. Cependant, pour les maisons plus abordables (150 000 $ et moins), le marché demeurera en surchauffe. La demande reste importante et, compte tenu de la progression toujours forte des prix, l'offre de ce type de propriétés devient de plus en plus faible.

Le segment des petits immeubles de rapport (plex) demeure également plus serré que le marché dans son ensemble. Certains ménages aimeraient sans doute faire l'acquisition de telles propriétés à titre d'investissement. Cependant, les prix ayant beaucoup monté, les occasions d'affaires offrant un rendement intéressant se font moins nombreuses, ce qui limite les ventes. Il faut par contre mentionner qu'il y a peu de plex à vendre en ce moment, leurs propriétaires désirant vraisemblablement les conserver. En 2006, le ratio vendeurs/acheteur était de 5/1, et le taux d'inoccupation, de 1,2 %.

Les logements inoccupés se louent donc facilement, ce qui rend ce secteur d'activité attrayant pour les particuliers.

C'est le marché des copropriétés qui est le plus relâché (11 vendeurs par acheteur). Dans l'ensemble, bien que celui-ci soit déjà à l'avantage des acheteurs, cela est vrai plus particulièrement pour la région de Magog, où les copropriétés sont les plus chères (prix moyen de 175 000 $) que dans le secteur de Sherbrooke (128 000 $).

Étant donné le relâchement du marché, la croissance des prix pour l'ensemble des transactions relatives à des propriétés existantes sera moins importante qu'en 2006, année au cours de laquelle le prix moyen avait progressé de 6 %. Pour 2007 et 2008, on prévoit une majoration du prix de vente moyen de l'ordre de 3 %.

---

[1]Selon la nouvelle définition de StatistiqueCanada, la RMR de Sherbrooke comprend la ville de Magog. Dans le présent rapport, nous avons appliqué la nouvelle géographie quand cela était possible. Les statistiques relatives aux mises en chantier et au Service inter-agences (S.I.A.®) portent donc sur la RMR de Sherbrooke, y compris Magog.

Resumé des prévions
RMR de Sherbrooke (1)
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1 178	1 829	1 789	1 625	-9,2	1 700	4,6
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	707	859	1 052	1 175	11,7	1 250	6,4
Prix moyens S.I.A.® ($)	140 800	156 300	164 400	169 300	3,0	173 600	2,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	680	714	588	575	-2,2	600	4,3
Logements collectifs	1 048	629	957	860	-10,1	700	-18,6
Tous types de logement confondus	1 728	1 343	1 545	1 435	-7,1	1 300	-9,4
Prix moyen ($) - excluant Magog							
Logements individuels	155 603	177 110	191 177	202 700	6,0	212 800	5,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	6,3	4,9	4,4		-		-
Marché locatif - excluant Magog							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,9	1,2	1,2	1,7	0,5	1,8	0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	495	505	515	530	2,9	540	1,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois - excluant Magog	81 100	80 900	81 900	83	-100	84	1
Taux de chômage (%) - excluant Magog	6,9	7,3	7,9	7,5	-	7,4	-
Migration nette - excluant Magog	1 210	1 334	1 353	1 400	3,5	1 450 **	

(1) Selon la nouvelle définition de Statistique Canada, la RMR de Sherbrooke comprend la ville de Magog. Les statistiques en tiennent compte, excepté là où indiqué.
Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64297_2007_B01